АДМИНИСТРАЦИЯ

# ПУШКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

# Московской области

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 27.12.2018 | № |  2721 |

# **О внесении изменений в постановление администрации Пушкинского муниципального района от 29.11.2018 №2471 «Об утверждении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного**

# **фонда на территории Пушкинского муниципального района»**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.12.1996г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016г. № 668/пр «Об утверждении Методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда», с изменениями от 19.06.2017 № 892/пр, постановлением Правительства Московской области от 04.12.2018 № 905/43 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2019 год», руководствуясь Соглашениями от 28.04.2016г. № 13; от 28.04.2016г. № 17; от 06.06.2016г. № 23; от 23.05.2016г. № 20; от 28.04.2016г. № 15; от 26.04.2016г. № 8 о передаче Пушкинскому муниципальному району отдельных полномочий по решению отдельных вопросов местного значения органов местного самоуправления городских поселений, входящих в состав Пушкинского муниципального района, руководствуясь Уставом муниципального образования «Пушкинский муниципальный район Московской области»,

 **ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Внести в постановление администрации Пушкинского муниципального района от 29.11.2018 №2471 «Об утверждении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Пушкинского муниципального района»(далее - Постановление) следующие изменения:
	1. По тексту Постановления слова «государственного или» исключить;
	2. Приложение № 1 к Постановлению изложить в редакции согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;
	3. Приложение № 2 к Постановлению изложить в редакции согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.
2. Настоящее постановление вступает в силу с момента его подписания и распространяется на правоотношения, возникшие с 01 января 2019 года.
3. Управлению делами администрации Пушкинского муниципального района организовать публикацию настоящего постановления в средствах массовой информации, муниципальному казенному учреждению Пушкинского муниципального района Московской области «Сервис-Центр» разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Пушкинского муниципального района.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы администрации Пушкинского муниципального района В.В. Федорову.

**Глава Пушкинского**

**муниципального района С.М. Грибинюченко**

 **Начальник Управления**

**делами**

|  |
| --- |
| Приложение № 1 к постановлению администрацииПушкинского муниципального района от 27.12.2018 года № 2721  |

**Порядок определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Пушкинского муниципального района**

1. Общие положения

 1.1. Порядок определения размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Пушкинского муниципального района (далее по тексту - Порядок) разработан в соответствии со ст. 154 и ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016г. № 668/пр «Об утверждении «Методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда».

 1.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

 1.3. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

 1.4. Плата за наем взимается с нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Пушкинского муниципального района.

По договору социального найма и договору найма жилых помещений муниципального жилищного фонда одна сторона - собственник жилого помещения муниципального жилищного фонда Пушкинского муниципального района (наймодатель) передает другой стороне - гражданину (нанимателю) в бессрочное владение и пользование жилое помещение для проживания в нем.

 1.5. Администрация Пушкинского муниципального района и администрации городских и сельских поселений Пушкинского муниципального района в лице уполномоченных органов заключают договоры о взаимодействии по начислению, сбору, взысканию и перечислению в бюджет платы за наем с организациями, осуществляющими деятельность по начислению и сбору платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

 1.6. Средства, полученные от платы населением за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда Пушкинского муниципального района, городских и сельских поселений Пушкинского муниципального района, подлежат зачислению в соответствующие бюджеты Пушкинского муниципального района, городских и сельских поселений Пушкинского муниципального района.

 1.7. Средства, собранные в виде платы за наем жилого помещения, используются на проведение реконструкции, модернизации и капитального ремонта жилищного фонда.

 1.8. Плата за наем не начисляется по жилым помещениям специализированного жилищного фонда:

 - предоставляемого для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

 - маневренного фонда.

 1.9. В ветхих, аварийных, а также попадающих под снос в связи с развитием застроенных территорий многоквартирных жилых домах, плата за наем не начисляется.

**2. Размер платы за наем жилого помещения**

 2.1. Размер платы за наем j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, определяется по формуле:

Пнj = Нб х Кj х Кс х Пj, где

Пнj - размер платы за наем j-го помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда;

Нб – базовая ставка (размер) платы за наем жилого помещения;

Кj - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

Кс - коэффициент соответствия платы;

Пj - общая площадь j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (кв. м).

 2.2. Установить величину коэффициента соответствия платы Кс исходя из социально-экономических условий Пушкинского муниципального района для граждан, проживающих в Пушкинском муниципальном районе, в размере:

* «0» - для нанимателей жилых помещений специализированного жилищного фонда, предоставляемого детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот, оставшихся без попечения родителей, маневренного фонда.
* «0,1377» - для прочих категорий граждан.

 2.3. Плата за наем жилого помещения налогом на добавленную стоимость не облагается.

**3. Базовая ставка (размер) платы за наем жилого помещения**

 3.1. Базовая ставка (размер) платы за наем жилого помещения определяется по формуле

Нб = СРс x 0,001, где:

Нб – базовая ставка (размер) платы за наем жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Московской области муниципального жилищного фонда, предоставляемого по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

 3.2. Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Московской области муниципального жилищного фонда, предоставляемого по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений, определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

 3.3. Установить базовую ставку (размер) платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, расположенного в жилых домах на территории Пушкинского муниципального района:

Нб = 72 401,89 руб./кв. м x 0,001 = 72,40 руб./кв. м.

**4. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома**

 4.1. Размер платы за наем жилого помещения устанавливается с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

 4.2. Интегральное значение Кj для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

, где

Кj - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

 Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Год постройки | Коэффициент (К1) |
| 1 | Жилые дома, построенные после 2000 г. | 1,05 |
| 2 | Жилые дома, построенные в период с 1980г. по 2000 г. | 1,00 |
| 3 | Жилые дома, построенные в период с 1960г. по 1980 г. | 0,95 |
| 4 | Жилые дома, построенные до 1960г. | 0,90 |

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

 Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Степень благоустройства | Коэффициент (К2)  |
| 1 | Жилые помещения, имеющие все виды благоустройства <\*>, с лифтами и мусоропроводом | 1,00 |
| 2 | Жилые помещения, имеющие все виды благоустройства <\*>, без лифтов и мусоропроводов | 0,95 |
| 3 | Жилые дома, с частичным благоустройством (отсутствует один и более видов благоустройства), а также дома гостиничного типа, коммунальные квартиры, общежития | 0,90 |

К3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

 Таблица 3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Месторасположение дома  | Коэффициент( К3)  |
| 1 | г.п. Пушкино Пушкинского муниципального района | 1,10 |
| 2 | Городские поселения Пушкинского муниципального района | 1,05 |
| 3 | Сельские поселения Пушкинского муниципального района | 1,00 |

 4.3. Значения показателей К1 - К3 оцениваются в интервале от 0,9 до 1,1.

 4.4.Таким образом с учетом показателей К1 - К3, коэффициент КJ, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома составляет:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |   |  | Таблица 4 |
| № п/п | Виды жилищного фонда | Значение коэффициента Кj (сельские поселения) | Значение коэффициента Кj (городские поселения) | Значение коэффициента Кj г.Пушкино |
| 1. | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*>, с лифтами и мусоропроводом, после 2000г. постройки. | 1,017 | 1,033 | 1,050 |
| 2. | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*>, без лифтов и мусоропроводов, после 2000г. постройки. | 1,000 | 1,017 | 1,033 |
| 3. | Жилые дома с частичным благоустройством, коммунальные квартиры, дома гостиничного типа, общежития после 2000г. постройки. | 0,983 | 1,000 | 1,017 |
| 4. | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*>, с лифтами и мусоропроводом, с 1980г. по 2000г. постройки. | 1,000 | 1,017 | 1,033 |
| 5. | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*>, без лифтов и мусоропроводов, с 1980г. по 2000г. постройки. | 0,983 | 1,000 | 1,017 |
| 6. | Жилые дома с частичным благоустройством, коммунальные квартиры, дома гостиничного типа, общежития с 1980г. по 2000г. постройки. | 0,967 | 0,983 | 1,000 |
| 7. | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*>, с лифтами и мусоропроводом, с 1960г. по 1980г. постройки. | 0,983 | 1,000 | 1,017 |
| 8. | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*>, без лифтов и мусоропроводов, с 1960г. по 1980г. постройки. | 0,967 | 0,983 | 1,000 |
| 9. | Жилые дома с частичным благоустройством, коммунальные квартиры, дома гостиничного типа, общежития с 1960г. по 1980г. постройки. | 0,950 | 0,967 | 0,983 |
| 10. | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*>, с лифтами и мусоропроводом, до 1960г. постройки. | 0,967 | 0,983 | 1,000 |
| 11. | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*>, без лифтов и мусоропроводов, до 1960г. постройки. | 0,950 | 0,967 | 0,983 |
| 12. | Жилые дома с частичным благоустройством, коммунальные квартиры, дома гостиничного типа, общежития до 1960г. постройки. | 0,933 | 0,950 | 0,967 |

 <\*>Все виды благоустройства многоквартирных домов включают в себя: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение (централизованное или газовый водонагреватель), водоотведение, центральное отопление, газовая или электрическая плита.

|  |
| --- |
| Приложение № 2 к постановлению администрацииПушкинского муниципального района от 27.12.2018 года № 2721  |

**Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Пушкинского муниципального района**

 Таблица 5

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Виды жилищного фонда | Размерплаты за наем(руб./кв.м. в месяц)(сельские поселения) | Размерплаты за наем(руб./кв.м. в месяц) (городские поселения) | Размерплаты за наем(руб./кв.м. в месяц) (г.Пушкино) |
| 1 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*>, с лифтами и мусоропроводом, после 2000г. постройки. | 10,14 | 10,30 | 10,47 |
| 2 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*>, без лифтов и мусоропроводов, после 2000г. постройки. | 9,97 | 10,14 | 10,30 |
| 3 | Жилые дома с частичным благоустройством, коммунальные квартиры, дома гостиничного типа, общежития после 2000г. постройки. | 9,80 | 9,97 | 10,14 |
| 4 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*>, с лифтами и мусоропроводом, с 1980г. по 2000г. постройки. | 9,97 | 10,14 | 10,30 |
| 5 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*>, без лифтов и мусоропроводов, с 1980г. по 2000г. постройки. | 9,80 | 9,97 | 10,14 |
| 6 | Жилые дома с частичным благоустройством, коммунальные квартиры, дома гостиничного типа, общежития с 1980г. по 2000г. постройки. | 9,64 | 9,80 | 9,97 |
| 7 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*>, с лифтами и мусоропроводом, с 1960г. по 1980г. постройки. | 9,80 | 9,97 | 10,14 |
| 8 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*>, без лифтов и мусоропроводов, с 1960г. по 1980г. постройки. | 9,64 | 9,80 | 9,97 |
| 9 | Жилые дома с частичным благоустройством, коммунальные квартиры, дома гостиничного типа, общежития с 1960г. по 1980г. постройки. | 9,47 | 9,64 | 9,80 |
| №п/п | Виды жилищного фонда | Размерплаты за наем(руб./кв.м. в месяц)(сельские поселения) | Размерплаты за наем(руб./кв.м. в месяц) (городские поселения) | Размерплаты за наем(руб./кв.м. в месяц) (г.Пушкино) |
| 10 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*>, с лифтами и мусоропроводом, до 1960г. постройки. | 9,64 | 9,80 | 9,97 |
| 11 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*>, без лифтов и мусоропроводов, до 1960г. постройки. | 9,47 | 9,64 | 9,80 |
| 12 | Жилые дома с частичным благоустройством, коммунальные квартиры, дома гостиничного типа, общежития до 1960г. постройки. | 9,30 | 9,47 | 9,64 |

 <\*>Все виды благоустройства многоквартирных домов включают в себя: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение (централизованное или газовый водонагреватель), водоотведение, центральное отопление, газовая или электрическая плита.

 Плата за наем не начисляется по жилым помещениям специализированного жилищного фонда:

 - предоставляемого для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

 - маневренного фонда.

 В ветхих, аварийных, а также попадающих под снос в связи с развитием застроенных территорий многоквартирных жилых домах, плата за наем не начисляется.